REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0119308-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

MATRÍCULA	FICHA
119.308	01

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 08 da quadra "V", situado na Avenida Dois A; no loteamento residencial de interesse social (Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV) denominado "RESIDENCIAL PAQUERÊ", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 7,00m, para a Avenida Dois A; quem do imóvel olha para a rua mede pelo lado direito 20,00m, confrontando com o lote nº 07; pelo lado esquerdo mede 20,00m, confrontando com o lote nº 09; e, nos fundos mede 7,00m, confrontando com parte do lote 16 (3,32m) e parte do lote nº 15 (3,68m), perfazendo a área de 140,00m². Distando da esquina da Avenida Dois B em 18,14m em reta e 8,40m (em curvatura com raio de 6,50m).

PROPRIETÁRIA: **TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.,** com sede na Rua Humaitá nº 25, Araçatuba/SP, CNPJ nº 00.449.291/0001-08.

REGISTROS ANTERIORES: R-02/Matrícula nº 111.259, feito em 16 de fevereiro de 2017; R-02/Matrícula nº 112.009, feito de 25 de maio de 2017 (Matrícula nº 112.011-*Fusão)*; e, R-03 (Loteamento), feito em 06 de novembro de 2018, na Matrícula nº 112.011, neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.08.0045.1310.00.00 (maior área).

Araçatuba, 06 de novembro de 2018. O Oficial, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Av-01 em 06 de novembro de 2018.

TRANSPORTE – RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

A teor do R-03 da Matrícula nº 112.011, feito em 06 de novembro de 2018, neste Registro, o imóvel matriculado está vinculado as ***RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS*** estabelecidas pela loteadora, a saber: 1- Das Restrições ao Uso do Lote: a) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante; b) Fica terminantemente proibido o desmembramento do lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita; c) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação de imóvel, exceto placa de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção; d) Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de forma que cause perturbação ou efeito nocivo à vizinhança e ou danos às áreas de lazer do loteamento; e) Enquanto não edificar(em), o(s) comprador(es), que deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes; f)Tais providências deverão ser tomadas pelo comprador(es), a partir da assinatura do presente termo; g) Não serão permitidos nos lotes construções de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca exercerem no loteamento atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviço, templos, cinemas,

continua no verso

teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao de moradia. 2- Das Restrições e Obrigações quanto à Construção: a) O(s) comprador(es) deverá(ão) respeitar integralmente o estabelecido neste contrato, quanto às restrições e obrigações relativas à construção, devendo entrar em contato com a vendedora antes de iniciar o projeto de sua construção para obter aprovação do mesmo quanto às regras estabelecidas neste instrumento; b) O coeficiente de aproveitamento máximo do lote será igual a 01 (um), isto é, a área construída total máxima de edificação será igual à área do lote, e a área mínimo da edificação é de 100,00 m² (cem metros quadrados), podendo ser edificada em etapas; c) Taxa de ocupação máxima do lote igual a 0,5 (meio), isto é, a projeção horizontal total da edificação não poderá exercer a metade da área do lote; d) A habitação poderá ter dois pavimentos (térreo ou superior) acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento, previsto neste instrumento; e) Caberá a vendedora o fornecimento, construção e definição do local de implantação antes do início da ocupação do lote, do sistema de fossa séptica que atenda às normas NBR 7229 e 13969/97 da ABNT; f) A vendedora repassará ao comprador os custos do sistema acima mencionado (que neste momento não compõe o valor do lote), que deverá ressarci-la das despesas imediatamente após a conclusão da mesma; g) Quando realizar(em) edificação no(s) lote(s), respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste Contrato, o(s) comprador(es) obriga(m)-se também a: (i) Manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s) totalmente grama com exceção dos locais de acesso de carros e pedestres; (ii) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; h) Não será permitida a ocupação do lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósitos de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar, esta, devidamente aprovado pelo vendedor; i) É expressamente proibido estacionar nas ruas e avenidas do loteamento, permanentemente, veículo de carga utilitária ou de lazer; j) Para o fechamento lateral do lote é vedada a construção de muro com mais de 1,80 m de altura. Será permitida a construção de cercamento de madeira, cerca viva, alambrados, respeitando-se a altura acima mencionada; k) Com relação ao afastamento das divisas deverá o comprador quando desejar edificar total ou parcialmente manter as disposições que seguem: (i) Recuo de frente: 4,0 metros a partir do alinhamento; (ii) Recuos laterais: 1,5 metros de cada lado a partir do alinhamento. (Protocolo nº 312.113 de 24/09/2018). AVERBADO POR: Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto. Eu, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

R-02 em 06 de novembro de 2018.
HIPOTECA
Por escritura datada de 21 de setembro de 2018, de notas do 3º Tabelião local, livro nº 616, fls. 002/113, **TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede na Rua Humaitá nº 25, Araçatuba/SP, CNPJ nº 00.449.291/0001-08, deu em hipoteca o imóvel matriculado a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA**, com sede na Rua Coelho Neto nº 73, nesta cidade, CNPJ nº 45.511.847/0001-79, para garantia da execução das obras de infraestruturas do loteamento denominado "Paquerê", registrado sob o nº 03, na matrícula nº 112.011, deste Registro, com o prazo de dois (02) anos, contados a partir da data do título, de

continua na ficha 2

conformidade com a Lei Municipal nº 2913/88, artigo 8º, item II, letra "g", infraestruturas estas todas mencionadas e especificadas no processo de loteamento, orçadas no valor de R$10.436,916,70, a saber: terraplenagem, água potável, esgoto sanitário, drenagem/águas pluviais, pavimentação, energia/iluminação e paisagismo; e, demais condições constantes no título. Fazem parte da presente outros imóveis constantes do título. (Protocolo n.º 312.113 de 24/09/2018). REGISTRADO POR: Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto. Eu, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-03 em 20 de dezembro de 2018.
ALTERAÇÃO DAS RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS
Fica retificada a Av-01 referente as restrições convencionais para constar o quanto segue: É proibido o remembramento de lotes (fusão/unificação), tendo em vista que referido ato está vinculado ao PMCMV – (Programa Minha Casa Minha Vida), nos termos do artigo 36 da Lei n.º 11.977/09; 1. Da Construção: 1.1. Os usos permitidos para construção de edificações na área de uso exclusivo são: residencial unifamiliar, comercial não incômodo, prestação de serviços não incômodos e industrial não poluente; 1.2. Construir apenas edificação por área de uso exclusivo, ficando proibida a edificação de habitações coletivas, subdivisões ou unificações de fração de terreno; 1.3. Será permitida a construção de uma edificação sobre mais de uma área de uso exclusivo, que deverá receber para sua identificação todos os números a elas correspondentes; 1.4. Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, praças ou passagens de pedestres em decorrência de agrupamento de áreas de uso exclusivo; 1.5. Nenhuma edificação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da via de acesso; 1.6. Deverá ser preservada área permeável mínima equivalente a 0,50% da área total de uso exclusivo; e, 1.7. Deverá ser preservado o coeficiente de aproveitamento máximo de 70% (setenta porcento) da área de uso exclusivo; 2. Dos Recuos e dos Muros de Divisas: 2.1. As edificações obedecerão aos recuos mínimos obrigatórios descritos nas alíneas "a" a "c", abaixo: a) Recuo de frente: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do alinhamento do lote; b) Recuo de fundos: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medidos da divisa de fundos, quando tiver abertura de janela; c) Recuos laterais: fica assegurada a faculdade de se encostar a edificação em uma das laterais, desde que: - observado o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na lateral oposta, medidos da frente aos fundos; - não existam janelas ou qualquer outro meio de acesso ou de comunicação com a unidade vizinha;- largura mínima de 2,00m (dois metros) para edificações de dois pavimentos, nos termos do requerimento datado de 08 de novembro de 2018, subscrito pela **TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede na Rua Humaitá nº 25, Bairro Vila Mendonça, nesta cidade, CNPJ nº 00.449.291/0001-08, em virtude da substituição do contrato-padrão do loteamento denominado "RESIDENCIAL PAQUERÊ", o qual encontra-se arquivado neste Registro de Imóveis, conforme a Av-05 da Matrícula nº 112.011. As referidas restrições foram aprovadas em 04 de dezembro de 2018, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba, através do Processo nº 92381/2018. (Protocolo n.º 314.792 de 07/12/2018). AVERBADO POR: _____ (Francisco Nogueira Junior), Escrevente Autorizado. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

-continua no verso-

Av-04 em 03 de setembro de 2020.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA
Fica cancelado o R-02 referente à hipoteca do imóvel matriculado, em virtude da *substituição da garantia,* autorizado pelo credor hipotecário **MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA**, nos termos da escritura datada de 23 de julho de 2020, de notas do 3º Tabelião local, livro nº 644, fls. 171/180, rerratificada nas mesmas notas em 31 de agosto de 2020, livro nº 645, fls. 023/024. (Protocolo nº 333.526 de 28/07/2020). AVERBADO POR: _____ (Fernanda Castrovechio Bezerra), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773E1000000018601020G

R-05 em 20 de dezembro de 2022.
COMPRA E VENDA
Por instrumento particular datado de 21 de novembro de 2022, na forma do § 5º do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, **TECOL – TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.,** com sede na Rua Humaitá, 274, Vila Mendonça, Araçatuba/SP, CNPJ nº 00.449.291/0001-08, transmitiu por venda o imóvel matriculado a **FÁBIO MURILO SOUZA ALMEIDA ALMAS**, brasileiro, advogado, RG nº 28.166.917-X-SP, CPF nº167.793.088-89 e sua mulher **VALÉRIA APARECIDA ALMEIDA ALMAS**, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 32.514.404-7-SP, CPF nº. 299.308.608-19, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei n.º 6.515/77, domiciliados na Rua Luis Aponi nº 76, Vila Principe de Gales, na cidade de Santo André/SP, pelo valor de R$148.500,00, sendo R$30.013,62 com recursos próprios; e o restante R$118.486,38 financiados pela CEF. O valor da aquisição do terreno é R$8.647,29. (Protocolo nº 366.020 de 30/11/2022). REGISTRADO POR: José Renato Berti, Escrevente. Eu, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.
Selo Digital: 1204773210000000039855322A

R-06 em 20 de dezembro de 2022.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Por instrumento particular datado de 21 de novembro de 2022, referido no registro antecedente, **FÁBIO MURILO SOUZA ALMEIDA ALMAS** e sua mulher **VALÉRIA APARECIDA ALMEIDA ALMAS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel matriculado a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, representada por seu escritório de negócios, para garantia da dívida no valor de R$118.486,38 pagável no prazo de 360 meses, com prazo de construção em 16/12/2024, com juros à taxa nominal de 8,6395% a.a. e à taxa efetiva de 8,9900% a.a.,e nominal de 0,7176% a.m, e e efetiva de 0,7200% a.m, pelo Sistema de Amortização

→

continua na ficha 3

PRICE, Origem dos Recursos: SBPE, correspondendo na data do título a R$983,82 o valor total do encargo mensal da taxa de juros balcão, vencendo-se a primeira prestação aos 20/12/2022. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. Consta do título que a avaliação do imóvel da garantia, para fins de venda em leilão público é de R$148.500,00. A presente alienação é feita nos termos da Lei n.º 9.514/97. (Protocolo nº 366.020 de 30/11/2022). REGISTRADO POR: José Renato Berti, Escrevente. Eu, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.
Selo Digital: 1204773210000000398554228

Av-07 em 13 de março de 2024.
ALTERAÇÃO DO NOME DE RUA
A Avenida Dois denomina-se atualmente **Avenida João Araújo Grangeiro**, conforme Lei nº 8.660 datada de 19 de setembro de 2023, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, nos termos do requerimento datado de 14 de fevereiro de 2024. (Protocolo nº 383.623 de 23/02/2024). AVERBADO POR: Graciane Zaide Rocha Veloso, Escrevente. Eu, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.Selo Digital: 1204773E10000000518171246

Av-08 em 13 de março de 2024.
CONSTRUÇÃO, CADASTRO MUNICIPAL E ARQUIVAMENTO DA CND
Consta a construção do prédio residencial nº 211 da Avenida João Araújo Grangeiro, com a área construída de 49,18m², cadastrado atualmente sob nº 4.32.00.09.0062.0071.01.00, conforme prova o Habite-se nº 855/2022, expedido em 27 de dezembro de 2022, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, e a Certidão Negativa de Débito - *Aferição nº* 90.004.98770/70-001, expedida em 17 de fevereiro de 2023 (período: 01/10/2020 a 27/12/2022), pelo INSS – Instituto Nacional do Seguro Social, nos termos do requerimento datado de 14 de fevereiro de 2024. (Protocolo nº 383.623 de 23/02/2024). AVERBADO POR: Graciane Zaide Rocha Veloso, Escrevente. Eu, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.Selo Digital: 1204773310000000518172240

Av-09 em 03 de junho de 2025.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
Por requerimento datado de 14 de abril de 2025, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** instruído com a intimação feita, após decorrido o prazo de carência de 30 dias, aos devedores fiduciantes **FÁBIO MURILO SOUZA**

continua no verso

ALMEIDA ALMAS e sua mulher **VALÉRIA APARECIDA ALMEIDA ALMAS**, intimados por edital publicado no Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico DSREI, nos dias 22, 23 e 24/01/2025, em que transcorreu o prazo de 15 dias sem que eles purgassem a mora, *bem como o prazo de 30 dias nos termos do art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97*, conforme os documentos arquivados junto ao procedimento autuado sob o nº 704/2024, deste Registro, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, procede-se a averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$153.200,53. (Protocolo nº 393.960 de 25/09/2024 *e-Protocolo IN01254999C*). AVERBADO POR _____ (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773310000000649870256

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO e dou fé (Protocolo nº 393960) que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O imóvel da presente matricula tem sua situação com referencia a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS OU QUAISQUER OUTROS GRAVAMES, integralmente noticiadas na presente. NADA MAIS.

Araçatuba, terça-feira, 3 de junho de 2025.

Custas:

Oficial .....R$ 42,22
Estado .....R$ 12,00
IPESP .....R$ 8,21
TJSP.....R$ 2,90
Reg. Civil....R$ 2,22
MP.....R$ 2,03
ISS.....R$ 2,11
TOTAL.....R$ 71,69

Selo Digital: 1204773C30000000650351253